

擬定金門特定區細部計畫
(土地使用分區管制要點)

金 門 縣 政 府

中華民國 102 年 1 月

金門縣政府變更都市計畫審核摘要表

項目	說明	
都市計畫名稱	擬定金門特定區細部計畫(土地使用分區管制要點)	
擬定都市計畫法令依據	都市計畫法第 22 條	
擬定都市計畫機關	金門縣政府	
自擬細部計畫或申請變更都市計畫之機關名稱或土地權利關係人姓名	金門縣政府	
本案公開展覽之起訖日期	公開展覽	101年9月12日至101年10月11日公告30天刊登於100年9月12日至14日金門日報
	說明會	金城鎮公所：民國101年9月24日下午2時 金寧鄉公所：民國101年9月24日上午10時 金沙鎮公所：民國101年9月25日上午10時 金湖鎮公所：民國101年9月25日下午2時30分 烈嶼鄉公所：民國101年9月26日下午2時30分
人民團體對本案之反映意見	如附表	
本案提交各級都市計畫委員會審核結果	縣級	金門縣都市計畫委員會 101年10月16日第57次會議 101年12月25日第58次會議審查通過
	部級	—

目 錄

第一章 緒論.....	01
第一節 金門特定區計畫土地使用分區管制要點總說明.....	01
第二節 計畫範圍.....	02
第三節 法令依據.....	02
第二章 金門特定區計畫土地使用分區管制要點.....	03

圖 目 錄

圖一 金門特定區計畫範圍圖	02
---------------------	----

第一章 緒論

第一節 金門特定區計畫土地使用分區管制要點總說明

原金門特定區計畫土地使用分區管制要點係依都市計畫法第16條規定且參酌都市計畫法台灣省施行細則而擬訂之主要計畫。

另依都市計畫法第22條及第23條規定，有關「土地使用分區管制」規定事項，屬於細部計畫之範疇得由該管直轄市、縣（市）政府核定實施。

內政部都市計畫委員會專案小組於101年6月5日聽取本府簡報「變更金門特定區計畫(土地使用分區管制要點第二次專案通盤檢討)案」，爰建議本府製作變更特定區計畫書圖，將土地使用分區管制要點規定事項依前開規定做主要、細部計畫分離，並將土地使用分區管制要點規定事項及檢討變更內容納入本府另案擬定之細部計畫，由本府自行核定，爰製作本案細部計畫書。

本計畫主要係考量下列事項進行訂定：(一)本計畫係因應主要計畫之土地使用分區與公共設施用地而制定之土地使用管制規定，本計畫區內之土地使用管制，應依本要點及各細部計畫規定辦理。(二)配合歷次專案變更增訂相關使用分區，為促進本縣土地開發成效，並回歸全縣之統一性規定，擬將歷次專案變更而增訂之使用分區納入本計畫書。

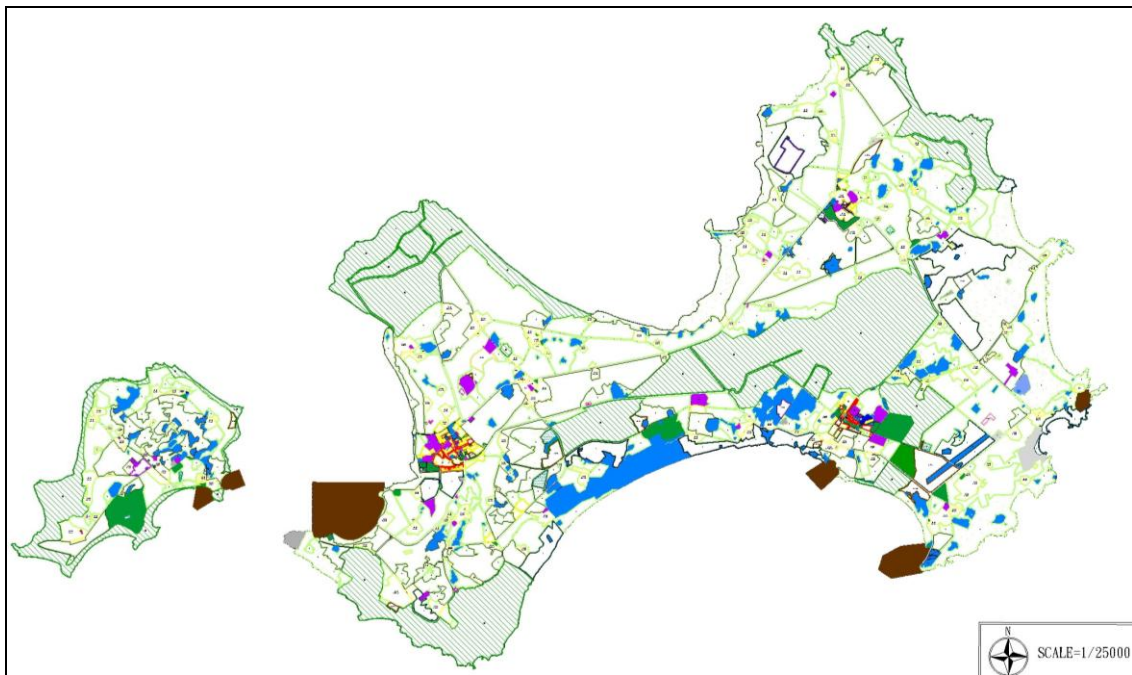
本計畫共三十八條，其要點如下：

- 一、本計畫之訂定依據及本計畫區內土地使用管制之適用範圍（第一點及第二點）。
- 二、土地使用分區劃設原則及各分區容許使用項目(第三點至第二十八點)。
- 三、土地使用分區之建蔽率、容積率訂定規定(第二十九點)。
- 四、公共設施用地劃設原則及容許使用項目(第三十點及第三十五點)。
- 五、公共設施用地之建蔽率、容積率訂定規定(第三十一點)。
- 六、退縮建築標準規定及執行上有困難之處理(第三十二點至第三十四點)。

- 七、不合分區使用規定者之處理(第三十六點)。
- 八、本計畫區內既有軍事設施之管制規定(第三十七點)。
- 九、施行日規定(第三十八點)。

第二節 計畫範圍

金門特定區計畫範圍係將大金門及烈嶼全區(包含金城鎮、金湖鎮、金沙鎮、金寧鄉、烈嶼鄉)納入都市計畫範圍，計畫面積共計約 149 平方公里。(詳圖一)



圖一 金門特定區計畫範圍圖

第三節 法令依據

依都市計畫法第 22 條規定辦理。

第二章 金門特定區計畫土地使用分區管制要點

- 一、依都市計畫法第三十二條規定訂定之。
- 二、本計畫區內之土地使用管制，應依本要點及各細部計畫規定辦理。
- 三、都市計畫範圍內土地得視實際發展情形，劃定下列各種使用區，分別限制其使用：
 - (一) 住宅區。
 - (二) 商業區。
 - (三) 工業區：
 1. 甲種工業區。
 2. 乙種工業區。
 - (四) 行政區。
 - (五) 文教區。
 - (六) 風景區。
 - (七) 保存區。
 - (八) 保護區。
 - (九) 農業區。
 - (十) 國家公園區。
 - (十一) 古蹟保存區。
 - (十二) 宗教專用區。
 - (十三) 旅館專用區。
 - (十四) 電信專用區。
 - (十五) 自然村專用區。
 - (十六) 閩南建築專用區。
 - (十七) 倉儲批發零售專用區。
 - (十八) 社會福利設施專用區。
 - (十九) 農會專用區。
 - (二十) 文化產業專用區。

(二十一) 土石採取專用區。

除前項使用區外，必要時得劃定特定專用區。

都市計畫地區得依都市階層及規模，考量地方特性及實際發展需要，於細部計畫內對住宅區、商業區再予細分，予以不同程度管制。

四、住宅區為保護居住環境而劃定，區內土地於各細部計畫內再予細分，予以不同程度管制，相關管制依各細部計畫規定辦理。

五、商業區為促進商業發展而劃定，區內土地於各細部計畫內再予細分，予以不同程度管制，相關管制依各細部計畫規定辦理。

六、甲種工業區以供輕工業及無公共危險之重工業為主，不得為下列建築物及土地之使用：

(一) 煉油工業：以原油為原料之製造工業。

(二) 放射性工業：包含放射性元素分裝、製造及處理工業。

(三) 易爆物製造儲存業：包括炸藥、爆竹、硝化棉、硝化甘油及相關之爆炸性工業。

(四) 液化石油氣製造分裝業。

甲種工業區建有第七點第二項各款設施者，其使用應符合第七點第三項之規定。

七、乙種工業區以供公害輕微之工廠與其必要附屬設施及工業發展有關設施使用為主，不得為下列建築物及土地之使用。但公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，不在此限：

(一) 第六點規定限制之建築及使用。

(二) 經營下列事業之工業：

1. 火藥類、雷管類、氯酸鹽類、過氯酸鹽類、亞氯酸鹽類、次氯酸鹽類、硝酸鹽類、黃磷、赤磷、硫化磷、金屬鉀、金屬鈉、金屬鎂、過氧化氫、過氧化鉀、過氧化鈉、過氧化鋇、過氧化丁酮、過氧化二苯甲醯、二硫化碳、甲醇、乙醇、乙醚、苦味酸、苦味酸鹽類、醋酸鹽類、過醋酸鹽類、硝化纖維、苯、甲苯、二甲苯、硝基苯、三硝基苯、三硝基甲苯、松節油之製造者。

2. 火柴、賽璐珞及其他硝化纖維製品之製造者。

3. 使用溶劑製造橡膠物品或芳香油者。

4. 使用溶劑或乾燥油製造充皮紙布或防水紙布者。
5. 煤氣或炭製造者。
6. 壓縮瓦斯或液化石油氣之製造者。
7. 高壓氣體之製造、儲存者。但氧、氮、氫、氬、二氧化碳之製造及高壓氣體之混合、分裝及倉儲行為，經目的事業主管機關審查核准者，不在此限。
8. 氯、溴、碘、硫磺、氯化硫、氟氫酸、鹽酸、硝酸、硫酸、磷酸、氫氧化鈉、氫氧化鉀、氨水、碳酸鉀、碳酸鈉、純鹼、漂白粉、亞硝酸鈹、亞硫酸鹽類、硫化硫酸鹽類、鉀化合物、汞化合物、鉛化合物、銅化合物、鋇化合物、氰化合物、三氯甲烷、四氯化碳、甲醛、丙酮、縮水乙醚、魚骸脂磺、酸銨、石碳酸、安息香酸、鞣酸、乙醯苯銨（胺）、合成防腐劑、農藥之調配加工分裝、農藥工業級原體之合成殺菌劑、滅鼠劑、環境衛生用藥、醋硫酸鉀、磷甲基酚、炭精棒及其他毒性化學物質之製造者。但生物農藥、生物製劑及微生物製劑等以生物為主體之發酵產物之製造者，不在此限。
9. 油、脂或油脂之製造者。但食用油或脂之製造者及其他油、脂或油脂以摻配、攪拌、混合等製程之製造者，不在此限。
10. 屠宰場。
11. 硫化油膠或可塑劑之製造者。
12. 製紙漿及造紙者。
13. 製革、製膠、毛皮或骨之精製者。
14. 瀝青之精煉者。
15. 以液化瀝青、煤柏油、木焦油、石油蒸餾產物之殘渣為原料之物品製造者。
16. 電氣用炭素之製造者。
17. 水泥、石膏、消石灰或電石之製造者。
18. 石棉工業（僅石棉採礦或以石棉為主要原料之加工業）。
19. 鎳、鎘、鉛汞電池製造工業。但鎳氫、鋰氫電池之製造工業，不在此限。
20. 銅、鐵類之煉製者。
21. 放射性工業（放射性元素分裝、製造、處理）、原子能工業。
22. 以原油為原料之煉製工業。
23. 石油化學基本原料之製造工業，包括乙烯、丙烯、丁烯、丁

二烯、芳香烴等基本原料之製造工業。

24. 以石油化學基本原料，產製中間原料或產品之工業。

25. 以煤為原料煉製焦炭之工業。

26. 經由聚合反應製造樹脂、塑膠、橡膠產品之工業。但無聚合反應者，不在此限。

(三) 供前款第 1 目、第 2 目、第 6 目及第 7 目規定之物品、可燃性瓦斯或電石處理者。

(四) 其他經本府依法律或自治條例限制之建築物或土地之使用。

前項所稱工廠必要附屬設施、工業發展有關設施、公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，指下列設施：

(一) 工廠必要附屬設施：

1. 研發、推廣、教育解說、實作體驗及服務辦公室（所）。

2. 倉庫、生產實驗室、訓練房舍及環境保護設施。

3. 員工單身宿舍及員工餐廳。

4. 其他經本府審查核准與從事製造、加工或修理業務工廠有關產品或原料之買賣、進出口業務，或其他必要之附屬設施。

(二) 工業發展有關設施：

1. 有線、無線及衛星廣播電視事業。

2. 環境檢驗測定業。

3. 消毒服務業。

4. 樓地板總面積超過三百平方公尺之大型洗衣業。

5. 廢棄物回收、貯存、分類、轉運場及其附屬設施。

6. 營造業之施工機具及材料儲放設施。

7. 倉儲業相關設施。（賣場除外）

8. 冷凍空調工程業。

9. 機械設備租賃業。

10. 工業產品展示服務業。

11. 剪接錄音工作室。

12. 電影、電視設置及發行業。

13. 公共危險物品、液化石油氣及其他可燃性高壓氣體之容器儲存設施。

14. 汽車運輸業停車場及其附屬設施。
15. 機車、汽車及機械修理業。
16. 提供產業創意、研究發展、設計、檢驗、測試、品質管理、流程改善、製程改善、自動化、電子化、資源再利用、污染防治、環境保護、清潔生產、能源管理、創業管理等專門技術服務之技術服務業。
17. 經核定之企業營運總部及其相關設施。
18. 經本府審查核准之職業訓練、創業輔導、景觀維護及其他工業發展有關設施。

(三) 公共服務設施及公用事業設施：

1. 警察及消防機構。
2. 變電所、輸電線路鐵塔（連接站）及其管路。
3. 自來水或下水道抽水站。
4. 自來水處理場（廠）或配水設施。
5. 煤氣、天然氣加（整）壓站。
6. 加油站、液化石油氣汽車加氣站。
7. 電信機房。
8. 廢棄物及廢（污）水處理設施或焚化爐。
9. 土石方資源堆置處理場。
10. 醫療保健設施：指下列醫療保健設施，且其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五者：
 - (1) 醫療機構。
 - (2) 護理機構。
11. 社會福利設施：
 - (1) 兒童及少年福利機構（托嬰中心、早期療育機構）。
 - (2) 老人長期照顧機構（長期照護型、養護型及失智照顧型）。
 - (3) 身心障礙福利機構。
12. 幼兒園或兒童課後照顧服務中心。
13. 郵局。
14. 汽車駕駛訓練場。
15. 客貨運站及其附屬設施。

16. 宗教設施：其建築物總樓地板面積不得超過五百平方公尺。
17. 電業相關之維修及其服務處所。
18. 再生能源發電設備及其輸變電相關設施（不含沼氣發電）。
19. 其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。

(四)一般商業設施：

1. 一般零售業、一般服務業及餐飲業：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五。
2. 一般事務所及自由職業事務所：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五。
3. 運動設施：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五。
4. 銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五。
5. 大型展示中心或商務中心：使用土地面積超過一公頃以上，且其區位、面積、設置內容及公共設施，經本府審查通過者。
6. 倉儲批發業：使用土地面積在一公頃以上五公頃以下、並面臨十二公尺以上道路，且其申請開發事業計畫、財務計畫、經營管理計畫，經本府審查通過者。
7. 旅館：其使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之五，並以使用整棟建築物為限。

前項第(一)款至第(四)款之設施，應經本府審查核准後，始得建築；增建及變更使用時，亦同。第(二)款至第(四)款設施之申請，本府於辦理審查時，應依據地方實際情況，對於各目之使用細目、使用面積、使用條件及有關管理維護事項及開發義務作必要之規定。

第二項第(三)款設施之使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之二十；第四款設施之使用土地總面積，不得超過該工業區總面積百分之三十。

八、行政區以供政府機關、自治團體、人民團體及其他公益上需要之建築物使用為主，並得作為附屬之小型商店、飲食店、辦公廳及三十個房間以下之住宿設施使用，但其設置面積不得超過總樓地板面積二分之一。

九、文教區以供下列使用為主：

- (一)藝術館、博物館、社教館、圖書館、科學館及紀念性建築物。

- (二)學校。
- (三)體育場所、集會所。
- (四)住宅
- (五)其他經本府審查核准之設施。

十、風景區為保育及開發自然風景而劃定。區內土地以供下列之使用為限，且風景區內非經本府核准，不得任意變更地形及砍伐樹林，以確實達到保育維護之目的。

- (一)住宅。
- (二)宗祠及宗教建築。
- (三)招待所。
- (四)旅館。
- (五)俱樂部。
- (六)遊樂設施。
- (七)農業及農業建築。
- (八)紀念性建築物。
- (九)戶外球類運動場、運動訓練設施。
- (十)其他必要公共與公用設施及公用事業。

風景區之開發採開發許可制，經本府審查核可後，始得發照建築。但涉及軍事管制地區，須經軍方涉管單位同意。

前項之審查程序及條件，由本府定之。

十一、保存區為維護名勝、古蹟及具有紀念性或藝術價值應保存之建築物，並保全其環境景觀而劃定，以供保存、維護古物、古蹟、歷史建築、民族藝術、民俗與有關文物及自然文化景觀之使用為限。

十二、保護區為國土保安、水土保持、維護天然資源與保護環境及生態功能而劃定，在不妨礙保護區之劃定目的下，經本府審查核准，得為下列之使用：

- (一)國防所需之各種設施。
- (二)警衛、保安、保防、消防設施。
- (三)臨時性遊憩及露營所需之設施。

- (四)公用事業、社會福利事業所必需之設施、再生能源發電設備及其輸變電相關設施。
- (五)採礦之必要附屬設施：電力設備、輸送設備及交通運輸設施。
- (六)土石方資源堆置處理。
- (七)廢棄物資源回收、貯存場及其附屬設施。
- (八)水質淨化處理設施及其附屬設施。
- (九)造林及水土保持設施。
- (十)為保護區內地形、地物所為之工程。
- (十一)汽車運輸業所需之停車場、客、貨運站及其必需之附屬設施、貨櫃(棧)集散站、堆置場及其相關附屬設施。
- (十二)危險物品及高壓氣體儲藏、分裝等。
- (十三)休閒農業設施。
- (十四)農村再生相關公共設施。
- (十五)政府重大建設計畫所需之臨時性設施。
- (十六)原有合法建築物拆除後之新建、改建、增建。除寺廟、教堂、宗祠外，其高度不得超過三層樓或簷高十點五公尺，建蔽率最高以百分之六十為限，建築物最大基層面積不得超過一百六十五平方公尺，建築總樓地板面積不得超過三五十平方公尺。土地及建築物除供居住使用及建築物之第一層得作小型商店及飲食店外，不得違反保護區有關土地使用分區之規定。
- (十七)都市計畫發布實施前，原有依法實際供農作、養殖、畜牧生產且未停止其使用者，得比照農業區之有關規定及條件，申請建築農舍及農業產銷必要設施。但依規定辦理休耕、休養、停養或有不可抗力等事由，而未實際供農作、養殖、畜牧等使用者，視為未停止其使用。

前項第(一)款至第(十五)款設施之申請，本府於辦理審查時，應依據地方實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項作必要之規定。

十三、農業區為保持農業生產而劃定，除保持農業生產外，僅得申請建築農舍，並依下列規定辦理。但經本府審查核准之農業產銷必要設施、休閒農業設施、公用事業設施、土石方資源堆置處理、廢棄物資源回收、貯存場、汽車運輸業停車場(站)、客(貨)運站與其附屬

設施、社會福利事業設施、幼兒園、加油(氣)站(含加油站設置管理規則第26條所訂之兼營項目)、運動場館設施、政府重大建設計畫所需之臨時性設施、國防所需之各種設施、貨櫃(棧)集散站、堆置場及其相關附屬設施、第十四點及第十五點所規定者，不在此限：

- (一) 農舍之申請人必須具備農民身分，並應在該農業區內有農地或農場。
- (二) 農舍之高度不得超過三層樓或簷高十點五公尺，建築面積不得超過申請人所有農業用地或農場及已有建築用地合計總面積百分之三十，最大基層建築面積不得超過一六五平方公尺，建築總樓地板面積不得超過三五十平方公尺，與都市計畫道路境界之距離不得小於八公尺。
- (三) 農舍不得擅自變更使用。
- (四) 依農業用地興建農舍辦法申請集村興建農舍者，每戶核算之最大建築基地面積不得超過二五十平方公尺，建築總樓地板面積不得超過三五十平方公尺。

前項所定農業產銷必要設施，不得擅自變更使用，其種類由中央目的事業主管機關定之；其建蔽率除屠宰場及畜牧廢棄物處理場外，不得超過百分之六十，並不得供為居室、工廠及其他非農業產銷必要設施使用。

第一項所定經本府審查核准之社會福利事業設施、幼兒園、加油(氣)站，其建蔽率不得超過百分之四十。第一項規定設施之申請，本府於辦理審查時，應依據地方實際情況，對於其使用面積、使用條件及有關管理維護事項作必要之規定。

十四、毗鄰農業區之建築基地無法以其他相鄰土地作為私設通路連接建築線者，得經本府審查核准後，以農業區土地興闢作為連接建築線之私設通路使用。

前項私設通路長度、寬度及使用條件等相關事項，由本府訂之。

十五、農業區土地在都市計畫發布前已為建地目、編定為可供興建住宅使用之建築用地，或已建築供居住使用之合法建築物基地者，其建築物及使用，應依下列規定辦理：

- (一) 建築物不得超過三層樓或簷高十點五公尺，建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一百八十。
- (二) 土地及建築物除作居住使用及建築物之第一層得作小型商店、飲食店及辦公廳外，不得違反農業區有關土地使用分區之規

定。

(三) 原有建築物之建蔽率已超過第一款規定者，得就地修建。但改建、增建或拆除後新建，不得違反第一款之規定。

十六、國家公園區為突顯金門歷史地位與形象，維護史蹟文化與自然環境，依國家公園法與金門國家公園計畫而劃定，區內建築物及土地使用依金門國家公園計畫管制，但因金門國家公園計畫調整釋出之土地，未完成都市計畫變更前，依原國家公園計畫內容管制之。

十七、古蹟保存區為依文化資產保存法所稱具有歷史、文化、藝術價值之資產，經有關主管單位會勘認定應予保存之建築物及其戶外空間而劃定，區內建築物及土地使用，依文化資產保存法及相關規定辦理。

十八、宗教專用區為提供宗教活動為主之場所而劃定，區內建築物及土地使用，以供宗教本身、宗教活動及其附屬相關設施使用為限。

十九、旅館專用區為供發展觀光產業相關設施而劃定，區內建築物及土地使用以供旅館及其附屬相關設施使用為限。

二十、電信專用區為供電信事業所需之設施及必要附屬設施使用為主而劃定，得為下列之使用：

(一) 經營電信事業所需設施：包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室（電力室）、衛星電臺、自立式天線基地、海纜登陸區、基地臺、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。

(二) 電信必要附屬設施：

1. 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。
2. 教學、訓練、實習房舍（場所）及學員宿舍。
3. 員工托育中心、員工幼兒園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所（室）。
4. 其他經縣（市）政府審查核准之必要設施。

(三) 與電信運用發展有關設施：

1. 網路增值服務業。
2. 有線、無線及電腦資訊業。
3. 資料處理服務業。

(四) 與電信業務經營有關設施：

1. 電子資訊供應服務業。
2. 電信器材零售業。
3. 通信工程業。

4. 金融業派駐機構。

(五) 金融保險業、一般批發業、一般零售業、運動服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓。

作前項第(五)款使用時，以都市計畫書載明得為該等使用者為限，其使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。

二十一、自然村專用區為維護傳統建築與自然形成之現有聚落特色，並維持良好生活環境品質而劃定，區內建築物及土地使用除供居住使用外，許可為住宅區及自然村開發許可審議規範規定所容許之下列項目：

- (一) 鄉村住宅（含農舍）。
- (二) 行政及文教設施。
- (三) 衛生及福利設施。
- (四) 安全設施。
- (五) 宗教建築。
- (六) 日用品零售及服務業。
- (七) 旅館及民宿。
- (八) 公用事業。
- (九) 無公害性小型工業設施。
- (十) 倉儲設施。
- (十一) 農業、畜牧及養殖設施。
- (十二) 遊憩及戶外遊樂設施。
- (十三) 觀光遊憩管理服務設施。
- (十四) 農產品集散批發運銷設施。
- (十五) 交通設施。
- (十六) 水源保護及水土保持設施。
- (十七) 供國防所需之各種設施
- (十八) 其他無破壞自然村風貌之虞的特殊建築。

二十二、閩南建築專用區為建立閩南文化及僑民文化特色建築而劃定，

區內建築物及土地使用除供居住使用外，許可為日常用品零售業、一般零售業、一般服務業、一般事務所、修理服務業、一般批發業、教育設施、社區遊憩設施、衛生及福利設施、通訊設施、理髮業、美容美髮服務業、裁縫服務業、洗衣業、攝影業、自由職業之事務所、藝術創作工作室等無需倉儲、大型客貨車出入且無公害（包括空氣污染、噪音、高溫、廢水）之行業。

二十三、為利當地發展並兼顧聚落保存及設置適當足夠之公共設施，凡自然村專用區未完成細部計畫及整體開發之區域、依細部計畫規定應採取開發許可審議區域、閩南建築專用區及農業區興建農舍高度超過二層樓或簷高七公尺之開發及建築申請案件，應依「金門特定區計畫土地使用許可審議規範及審查辦法」，提出開發計畫及相關文件，經由本縣「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審查通過後，始得開發或發照建築。

前項「金門特定區計畫土地使用許可審議規範及審查辦法」規定，由本府訂之。

二十四、倉儲批發零售專用區以供商品之加工處理、包裝、倉儲、批發、零售等使用為主，但公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，不在此限。

前項所稱公共服務設施及公用事業設施、一般商業設施，係指下列設施：

（一）公共服務設施及公用事業設施：

1. 警察及消防機構。
2. 變電所、輸電線路鐵塔(連接站)及其管路。
3. 自來水或下水道抽水站。
4. 自來水處理場(廠)或配水設施。
5. 電信機房。
6. 郵局。
7. 其他經本府審查核准之必要公共服務設施及公用事業。

（二）一般商業設施：

1. 一般零售業、一般服務業及餐飲業。
2. 一般事務所及自由職業事務所。
3. 銀行、信用合作社、農、漁會信用部及保險公司等分支機構。
4. 大型展示中心或商務中心、倉儲批發業、旅館：使用土地面積

超過一公頃以上，且其區位、面積、設置內容及公共設施，經本縣都市計畫委員會審查通過者。

二十五、社會福利設施專用區為供社會福利相關設施使用而劃定，區內建築物及土地使用以供社會福利及其附屬相關設施使用為限。

二十六、農會專用區為供農會相關設施使用而劃定，區內建築物及土地使用以供農會及其業務相關設施使用為限。

二十七、文化產業專用區為供文化產業相關設施使用而劃定，區內建築物及土地使用以供文化產業及其附屬相關設施使用為限。

二十八、土石採取專用區為供土石採取相關設施使用而劃定，區內建築物及土地使用依土石採取相關法規辦理。

二十九、各使用分區之最大建蔽率及最大容積率規定如下：

使用分區		建蔽率	容積率或樓高限制
住宅區		依細部計畫書規定辦理	
商業區		依細部計畫書規定辦理	
工業區	甲種工業區	50%	150%
	乙種工業區	50%	200%
行政區		60%	300%
文教區		60%	240%
風景區		30%	60%
保存區		60%	160%
保護區		10%	不得超過二層樓或簷高七公尺，但第十二點第一項第(十五)(十六)(十七)款，經本縣「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審查通過者，不在此限。
農業區		30%	不得超過三層樓或簷高 10.5 公尺(依第十三點規定興建者)
		60%	180%，不得超過三層樓或簷高 10.5 公尺(依第十五點規定興建者)
國家公園區		依國家公園法及金門國家公園計畫相關規定辦理，但因金門國家公園計畫調整釋出之土地，未完成都市計畫變更前，依原國家公園計畫內容管制之。	
古蹟保存區		60%	120%
宗教專用區		40%	100%
旅館專用區		50%	300%

電信專用區		40%	240%
自然村專用區	已完成細部計畫者	依細部計畫書規定辦理。	
	未完成細部計畫者	60%	180%，不得超過三層樓
		經本府認定之閩南或南洋式傳統建築新(增)(改)建者，但經本縣「金門特定區計畫土地使用許可審議委員會」審查通過者不在此限。	
閩南建築專用區		60%	180%
倉儲批發零售專用區		60%	300%
社會福利設施專用區		60%	240%
農會專用區		60%	240%
文化產業專用區		50%	200%
土石採取專用區		1%	1%

三十、為維護實質生活環境品質及提供便利之公共服務而劃設各種公共設施用地，其各種用地劃定之目的如下：

- (一) 兒童遊樂場用地：供都市居民日常遊憩活動之場所，主要為供學齡兒童之使用。
- (二) 公園用地：區分為市鎮公園及鄰里公園，為供都市居民日常遊憩活動之場所；市鎮公園為供全區居民遊憩活動之場所，鄰里公園之劃設為以鄰里範圍內居民為主要使用對象。
- (三) 體育場用地：供全區居民日常運動、活動或舉辦運動競賽之場所，包括田徑活動、球類活動及其他各類體育活動之使用。
- (四) 學校用地：供國民小學以上之各級學校設校使用，包括國民小學（簡稱國小）、國民中學（簡稱國中）、高級中學（簡稱高中）、高級職校（簡稱高職）、大學院校及專科學校（簡稱大專）等類別。
- (五) 社教用地：供村里活動中心及社區活動中心使用，社區活動中心指依內政部發布實施之社區發展工作綱要成立之社區，所興建提供民眾集會暨舉辦各項喜慶及正當文康育樂休閒等活動場所、教育設施、社會福利之建築物及其相關設施。
- (六) 機關用地：供各級政府公部門之各類機關使用及公營之公用事業單位之使用。

- (七) 衛生醫療機構用地：供衛生及醫療機構相關設施之使用。
- (八) 市場用地：供都市居民日常生活所需之糧食、蔬果及用品之供應零售買賣使用。
- (九) 停車場用地：供公眾汽、機車停車使用為主之用地。
- (十) 廣場用地：以開闊之空間供都市居民個人或團體活動之場所。
- (十一) 廣場兼停車場用地：以開闊之空間供都市居民個人或團體活動之場所並兼供公眾汽、機車停車使用。
- (十二) 車站用地：供陸地機動交通工具停靠及旅客上下或等候及車輛清洗等之相關設施使用。
- (十三) 港埠用地：供公、民營水域交通工具之停靠、維修及旅客上下或等候及其相關設施使用。
- (十四) 航空站用地：供公、民營航空交通工具之停靠、維修及旅客上下或等候及其相關設施使用。
- (十五) 自來水廠用地：供水資源的處理、分配、加壓、及其相關設施使用。
- (十六) 加油站用地：供設置機動車輛能源補充之機械設備、能源儲存、管理中心及其有關法令許可使用項目之用地。
- (十七) 電力事業用地：供設置能源產生之機械設備、管理中心及其所必需設施及相關設施之使用。
- (十八) 溝渠用地：為保護水道、確保河防安全、水流宣洩及都市排水，依水利法等有關法令，會同有關機關劃定者。
- (十九) 綠地：供隔離不同分區、留設開放空間或提供都市居民日常遊憩、活動之場所。
- (二十) 污水處理廠用地：供處理都市污水下水道系統所排放污水之各類設施使用。
- (二一) 垃圾處理場用地：供設置垃圾分類、焚化、壓縮、固化等機械處理設施及其相關設施使用。
- (二二) 垃圾掩埋場用地：供以衛生掩埋法處理垃圾及其相關設施之使用。
- (二三) 環保事業用地：供環保事業及其相關設施之使用。
- (二四) 墳墓用地：供喪葬使用之墓地、納骨塔、焚化爐、殯儀館及其相關設施使用。

(二五) 道路用地：供陸地交通工具之通行使用及其相關之設施使用。

三十一、各種公共設施用地之最大建蔽率及最大容積率規定如下：

使用分區		建蔽率	容積率或樓高限制
兒童遊樂場用地		10%	30%
公園 用地	小於(等於)五公頃	15%	40%
	大於五公頃	12%	40%
體育場用地		60%	200%
學校用地		50%	200%
社教用地		60%	240%
機關用地		60%	240%
衛生醫療機構用地		60%	240%
市場用地		80%	240%
停車場 用地	平面	5%	20%
	立體	80%	480%
廣場用地		5%	10%
廣場兼停車場用地		5%	10%
車站用地		60%	240%
港埠用地		50%	200%
航空站用地		20%	40%
自來水廠用地		60%	180%
加油站用地		40%	120%
電力事業用地		40%	240%
溝渠用地		0%	0%
綠地		0%	0%
污水處理廠用地		60%	180%
垃圾處理場用地		60%	180%
垃圾掩埋場用地		1%	1%
環保事業用地		10%	30%
墳墓用地		40%	160%
道路用地		0%	0%

三十二、各使用分區退縮建築標準：

(一) 住宅區、商業區：都市計畫書規定應辦理整體開發區範圍內新(改)建時應自計畫道路境界線至少退縮三公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍牆，但得計入法定空地。

(二) 工業區、倉儲批發零售專用區、旅館專用區：新(改)建時應自計畫道路境界線至少退縮六公尺建築，除旅館專用區不得設置圍牆外，如需設置圍牆者，則圍牆應自計畫道路境界線退縮三公尺。退縮建築之空地，工業區、倉儲批發零售專用區，應做綠化步道；旅館專用區應植栽綠化，並得計入法定空地。

前項退縮如面臨兩條以上計畫道路者，應分別予以退縮。

三十三、公共設施用地退縮建築標準：公共設施用地及公用事業設施專用區新(改)建時應自計畫道路境界線至少退縮六公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自計畫道路境界線至少退縮三公尺。

前項退縮建築之空地應做綠化步道，但得計入法定空地。

第一項退縮如面臨兩條以上計畫道路者，應分別予以退縮。

三十四、各種使用分區及公共設施用地對於退縮建築標準若於執行上有困難時，得提請本縣都市計畫委員會審議決定之。

三十五、「相關設施」之認定由各目的事業主管單位認定之。

三十六、各分區使用許可或限制之行為標準、行業類別及與分區使用產生衝突或干擾行為之處置，得由本府訂定執行要點，提本縣都市計畫委員會通過後作為執行之依據；如因執行過程產生之疑議亦由本縣都市計畫委員會認定後作為處理之依據。

三十七、本計畫區內經軍方釋出之既有軍事設施，另有相關再利用計畫，經本府核定者，依核定計畫辦理，不受本要點之限制。

三十八、本要點自發布日施行。

附表 公開展覽期間人民陳情意見綜理表

編號	陳述者	陳述理由	建議事項	縣都委會決議	備註
1	機關協調會-金誠鎮公所	查現行土地分區管制要點，有關市場用地及停車場用地（立體）之建蔽率均定為 80%，足見其使用特性有別其他公共設施。均需於公共建築內留設大量通道空間，以維其功能之運作，相對建築基地之使用率較高，然按修訂後之要點第 24 條，關於公共設施退縮標準，對建築物退六公尺之要求，恐將使得所有市場用地及停車場用地（立體），因建築退縮之問題難以開發，或造成開發成本激增，而功能效益降低。	建請考量市場用地及停車場用地（立體）之特性，予以排除於第 24 條之要求。	1. 所提建議未便採納。 2. 理由： 依現行管制要點第 22 條規定，退縮標準若於執行上有困難時，得提請都委會審議決定之，有關本建議部分按前第 43 次都委會會議提案放寬之 3 項原則，增加第 4 項：「立體停車場興建及舊有市場改建，得免退縮。」之文字。	「變更金門特定區計畫(土地使用分區管制要點第二次專案通盤檢討)案」公開展覽陳情意見。
2	機關協調會-金沙鎮公所		1. 城與鄉之空間發展管理模式應符合生活實質背景發展趨勢，而有所不同。 2. 各分區之容許使用內容，大量重疊，並呈紋亂現象，是否可提供良性優質的空間環境品質，以供發展利用？ 3. 大量劃設專用區，例宗教、旅館、農會、文化產業、倉儲批發、零售等，其作用目的與整	1. 所提建議未便採納。 2. 理由： 與本案無涉。	「變更金門特定區計畫(土地使用分區管制要點第二次專案通盤檢討)案」公開展覽陳情意見。

			體社會發展是否有效結合，值得深思研判。		
3	福建省建築師公會	<ol style="list-style-type: none"> 1. 因興建農舍中央已有農業用地興建農舍辦法及建築法、建築技術規則等之規定，實不宜再經過開發審議，以免造成民怨。 2. 因金門地區細部計畫均為小街廓規劃，且基地規模均不大，若要求退縮 6 公尺則常導致無法建築，易造成民眾權益嚴重受損。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 請勿將第 13 條農業區興建農舍納入「金門特定區土地使用許可審議」之審查範圍。 2. 第 23 條第(二)項及第 24 條之退縮規定建議取消。 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建議 1 部分，所提建議部分採納，仍維持農業區興建農舍高度超過二層樓或簷高 7 公尺之開發建築，應依自然村開發審議規範及開發許可審查辦法之規定提送審議。 2. 建議 2 部分，未便採納。理由： (1)考量工業區及倉儲批發零售專用區需與環境有所區隔為宜，所提建議未便採納，將來如個案興建上有困難，再依規定提送都委會審議決定之。 (2)公共設施退縮標準處理依人陳第 1 案決議辦理。 	「變更金門特定區計畫(土地使用分區管制要點第二次專案通盤檢討)案」公開展覽陳情意見。
4	姓名：陳志宏 單位：宏矩建築師事務所 地址：金		<ol style="list-style-type: none"> 1. 農舍興建不宜採審議制，若採審議制應將相關管制規則明訂清楚，避免標準不一。 2. 若為農用之農舍，以鐵皮興建是否符合規定？或者必須蓋成蘇式農舍才符合農舍既有樣 	與人陳第 3 案重複。	「變更金門特定區計畫(土地使用分區管制要點第二次專案通盤檢討)案」公開展覽陳情意見。

	城鎮和平 新村 9 號 聯絡電 話：： 082-3202 97		式？審議規範如何對此做出界 定。農舍僅為農用應審議哪些 事項？是否合理。		
5	呂金琦	<ol style="list-style-type: none"> 1. 依據縣政府中華民國 100 年 9 月 16 日府建都字第 1000067761 號公開展覽之「變更金門縣特定區計畫(土地使用分區管制要點第二次專案通盤檢討)案」書，修正條文增加旅館專用區建蔽率 60%、容積率 240%。 2. 另貴府公告實施之「變更金門特定區計畫(第一次通盤檢討-旅館專用區)案」(98 年 7 月)，第 4 頁指出該計畫乃針對都市計畫實施前，合法申請並已實際從事旅館經營者或申建完成建築者協助輔導合法。該部分係因都市計畫實施後劃設為農業區、保護區等各種不符使用分區，致使其使用受相關規定限制，為保障民眾基本權益並 	敬請在「變更金門特定區計畫(土地使用分區管制要點第二次專案通盤檢討)案」時，增加旅館專用區(供觀光旅館業使用)之容積率提高至 300%，同時不受樓高限制。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 所提建議酌予採納。 2. 旅館專用區之建蔽率修正為 50%及容積率修正為 300%，刪除「建築物高度不得大於 18 公尺。」樓高限制之文字。 	「變更金門特定區計畫(土地使用分區管制要點第二次專案通盤檢討)案」公開展覽陳情意見。

		<p>符合觀光需要，配合業者提案範圍變更都市計畫，增訂旅館專用區。而其土地使用分區管制要點規定建蔽率 60%、容積率 240%，建築物高度不得大於 18 公尺。</p> <p>3. 依據「觀光發展條例」之規定，提供旅客住宿及相關服務之設施包括民宿、旅館業與觀光旅館業，其中觀光旅館業又分為國際觀光旅館業及一般旅館業。金門地區因尚無觀光旅館，上述合法化之旅館均屬於地方主管機關登記管理之旅館業。</p> <p>4. 因應金門地區觀光發展，提昇旅館住宿及相關服務品質，未來引進觀光旅館業有其需求。依據「觀光旅館業管理規則」及「觀光旅館建築及設備標準」，均訂有其設置功能、規模與標準等，較現有旅館業需要更多之服務與設備功能，故建議增加供作觀光旅館業使用之旅館專用區容積率能夠提高至 300%，同時不受樓高限制，否</p>			
--	--	---	--	--	--

		則勢將無法在金門地區引進觀光旅館業。			
6	陳育峰	<p>1. 金門工商休閒園區 BOT 案計畫範圍內已由縣府開闢 A 字型之非都市計畫道路，為利整體規劃與促進整體效益，依金門縣政府與本公司投資契約第 3.5.3.1 條約定：金門縣政府同意本計畫園區內已興闢道路與各開發坵塊合併計算容積，且園區內道路可做為各坵塊計算空地比之範圍，就前開契約約定已明確本基地土地使用管制採全區總量檢討之精神，故建請本基地既已以民間投資 BOT 方式進行開發，建請於都市計畫土地使用管制部分增訂明確採全區總量檢討方式，以符實際並維規劃彈性。</p> <p>2. 金門工商休閒園區 BOT 案之倉儲批發零售專用區，於民國 95 年由縣府辦理通盤檢討變更時，俟考量過去時空背景，研訂相關土管規則，按第 14 點之一般商業設施規定：「6. 旅館：其使用土地總面積不得超過該</p>	<p>1. 建請明確訂定於本案計畫範圍內以總量管制方式，合併計算內容。</p> <p>2. 建請取消土管要點第 14 項第 6 點「使用土地總面積不得超過該工業區總面積百分之十」之規定。</p> <p>3. 建請取消土管要點第 14 項第 4 點及第 5 點之規定，以避免產生審議與否之認定疑義。</p> <p>4. 增加分區使用項目：建請將第一、二期視為整體開發區概念，參照第二期規劃方向，增加倉儲批發零售專用區可允許作為「衛生醫療設施」、「遊憩及娛樂設施」等項目，以利土地有效利用及達成公私雙贏之目標。</p>	<p>1. 所提建議部分採納。</p> <p>2. 考量修正後條文第 14 條，一般商業設施第 4、5、6 項性質相近，若個別限制，將影響規劃配置建築，爰將修正後條文第 14 條調整為：「…(二)一般商業設施：4. 大型展示中心或商務中心、倉儲批發業、旅館：使用土地面積超過一公頃以上，且其區位、面積、設置內容及公共設施，經本縣都市計畫委員會審查通過者。」</p> <p>3. 增加分區使用項目部分，建議於個案變更中予以處理。</p>	「變更金門特定區計畫(土地使用分區管制要點第二次專案通盤檢討)案」公開展覽陳情意見。

		<p>工業區總面積百分之十，並以使用整棟建築物為限。」；今本案於民國 98 年依循促進民間參與公共建設法辦理免稅零售購物設施等觀光、休閒活動之開發，時空背景已大幅改變，再者，因本案基地實際情形係整地、道路等相關公共設施均已由縣府施設完成，若再考量實際已完成之街廓進行建築規劃設計，該設計條件亦受相當限制，故建請取消此項旅館土地使用總面積上限之規定。</p> <p>3. 另依現行規定(略以)：「貳、土地使用分區管制要點」第 14 點之一般商業設施規定：「4. 大型展示中心或商務中心：使用面積超過一公頃以上，且其區位、面積、設置內容及公共設施，經本縣都市計畫委員會審查通過者。」所以使用面積超過一公頃以上時，其區位、面積、設置內容及公共設施，才需經本縣都市計畫委員會審查。另「5. 倉儲批發業：使用面積在一公頃以上五公頃以</p>			
--	--	---	--	--	--

		<p>下、並面臨 12 公尺以上道路，經本縣都市計畫委員會審查通過者。」因本案基地已採 BOT 整體開發方式，而非單獨坵塊各別進行開發，為避免產生審議與否疑義之困擾，建請取消該兩項規定，並符實際。</p> <p>4. 民國 96 年縣府基於倉儲批發零售專用區(本案)之面積已不敷使用，於是將鄰接本案以東之保護區與機關用地規劃為第二期開發範圍，民國 100 年第二期土地因應產業與市場需要已另規劃變更為「產業專用區」並擬開放容許衛生醫療設施、遊憩及娛樂設施等項目，建議應將第一、二期視為整體開發範圍，一併調整金門工商休閒園區 BOT 案之容許開放項目，以增加民間開發營運彈性，以利土地有效利用，達成公私雙贏之目標。</p>			
7	<p>姓名：許月梅 地址：金門縣金寧</p>	<p>金門縣於民國 85 年元月 20 日(都市計畫實施日)前並無建築法及都市計畫管理規定，當時戰地政務建築法令以民眾合法申請取得</p>	<p>敬請於變更金門縣特定區計畫(土地使用分區管制要點第二次專案通盤檢討)案-要求增加修訂第八點中部分修文內容，建請主管單位</p>	<p>1. 所提建議未便採納。 2. 理由： 考量現行農業區興建農舍後，地目即變更為「建」</p>	<p>「變更金門特定區計畫(土地使用分區管制要點第二次專案通盤檢討)案」</p>

<p>鄉安岐 250-7 號 姓名：黃 聖亮 地址：金 門縣金沙 鎮後浦頭 122 號 姓名：王 志強 地址：賢 庵里西海 路三段 22 巷 4 弄 61 號 聯絡電 話：09333294 05 姓名：顏 美碧 地址：金 門縣金城 鎮中興路 173 巷 10 號 2 樓</p>	<p>建築令，規定部分施工完成後才能向地政局申請辦理實際建物範圍變更地目為「建」，且無法定空地設計，所以其他建物範圍外空地地政局地目編為「雜」地目，都市計畫於民國 85 年元月 20 日草率實施，雖經多次修正依上列分區管制要點第八點說明農業區土地在都市計畫發布前已為建地目才能依文為建地使用，造成民眾合法申請權益受損如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 民國 85 年元月 20 日前取得建築令並依法變更建地目需要時間變更完為民國 85 年 5-6 月份，如今卻不能以建地目建築，全部依法申請程序，權益受損只能依農地使用。 2. 因當時戰地政務法令無法定空地設計，其他建物範圍外之空地，地政局地目編為「雜」，民眾依內政部文民國 89 年 9 月 13 日台(89)內地字第 8977503 號函變更為雜地目土地為實際地目，因分區管制要點第八點未修正依然無法 	<p>考量金門原為戰地政務特別法令因素，應特別保障戰地人民依合法文件(例如建築令或內政部台 89 內地字第 8977503 號函)依法申請變更建地目及繳納多數十年建地稅捐之權益，以解決金門現行數千件通案問題，應增加修訂土地使用分區管制要點第八點如下： 農業區土地在都市計畫發布前已為建地目、<u>或農業區土地在都市計畫發布後依相關法定程序合法變更</u>為建地目，編定為可供興建住宅使用之建築用地，或已建築工居住使用之合法建築物基地者，其建築物及使用，應依下列規定辦理：同原文。</p>	<p>地目，若再依建地目之程序提出申請，則產生管理困難及執行疑義，</p>	<p>公開展覽陳情意見。</p>
---	---	---	---------------------------------------	------------------

	<p>聯絡電話： 082-324639</p>	<p>依建地目正常申請建蔽率、容積率使用。</p> <p>3. 綜合上例無論是都市計畫實施(民國85年元月20日)前或後，無論是土地編為「建」地目或「雜」地目、縣民全部地價稅、土地增值稅皆依建地稅率繳納至今數十年，實不合理。</p>			
8	<p>姓名：陳雯萍 地址：金門縣金湖鎮塔后76號</p>	<p>金門原為戰地政務特別法令因素，應特別保障戰地人民依合法文件申請變更建地目及繳納多數十年建地稅捐之權益，以解決現行數千件通案問題。</p> <p>金門縣於民國85年元月20日(都市計畫實施日)前並無建築法及都市計畫管理規定，當時戰地政務建築法令以民眾合法申請取得建築令，規定部分施工完成後才能向地政局申請辦理實際建物範圍變更地目為「建」，且無法定空地設計，所以其他建物範圍外空地地政局地目編為「雜」地目，都市計畫於民國85年元月20日實施，雖經多次修正依上列文為建地使用，造成民眾合法申請權</p>		與人陳第7案重複。	「變更金門特定區計畫(土地使用分區管制要點第二次專案通盤檢討)案」公開展覽陳情意見。

	<p>益受損如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 民國 85 年元月 20 日前取得建築令並依法變更建地目需要時間變更完為民國 85 年 5-6 月份，如今卻不能以建地目建蔽率、容積率申請建築，全部依法申請程序，權益受損只能依農地使用。 2. 因當時戰地政務法令無法定空地設計其他建物範圍外空地，地政局地目編為「雜」，民眾依內政部文民國 89 年 9 月 13 日台(89)內地字第 8977503 號函變更雜地目為實際地目，因分區管制要點第八點未修正依然無法依建地目正常申請建蔽率、容積率使用。 <p>綜合上例，無論是都市計畫實施(民國 85 年元月 20 日)前或後，無論是土地編為「建」地目或「雜」地目、縣民全部地價稅、土地增值稅皆依建地稅率繳納至今數十年，實不合理，希望農業區、法定空地雜及旱地目，土地在都市計畫發布後依相關法定程序合法</p>			
--	---	--	--	--

9	姓名：呂榮平 地址：金門縣金城鎮中興路173巷10號2樓 聯絡電話：082-324639	變更為建地目。 茲因民國 81 年間金門縣並無制定建築管理規則及都市計畫，陳情人呂榮平君合法於金門縣內金城鎮延平段 350、350-1、421-1、421、423、423-1、423-2、433-1、433-2、433、434、434-1 等 12 筆土地申請建築，只能依法定程序取得建築令並完成申報開工依法動工建築，當時金門縣地政所規定必須於建築工程中持核發建築令並在民國 85 年 4、5 月間陸續辦理變更地目為建地目使用及類似現行法定空地編為雜地目使用，且依政府繳納建地稅捐規定納建地稅至今數十年。陳情人當時因戰地政務時空背景等因素無法建築完成，之後數年間想繼續建築完成，卻因後來法規建築管理規則制定及都市計畫實施，戰地政務法規與現行法令衝突，所以至今陳情人無法繼續完成建築，多年來無法適從造成重大權益受損，敬請周大議員子傑協助處理陳情乙案。 1. 戰地政務核發建築令法定程	1. 提案修訂金門縣建築管理規則制定前依法核發建築令應保有合法繼續執行建築及使用之權力。 2. 提案修訂土地使用分區管制要點第八點增訂內容，農業區土地在都市計畫發布前已為建地目、 <u>或農業區土地在都市計畫發布後依相關法定程序合法變更為建地目</u> ，編定為可供興建住宅使用之建築用地，或已建築供居住使用之合法建築物基地者，其建築物及使用，應依下列規定辦理：同原文。	與人陳第 7 案重複。	「變更金門特定區計畫(土地使用分區管制要點第二次專案通盤檢討)案」公開展覽陳情意見。
---	--	--	--	-------------	--

		<p>序僅規定需申報開工建築並無限制完工期限日，理應保障縣民合法建築令建築權利，不得用後來建築管理規則任意違法套用限制。</p> <p>2. 陳情人當時是依金門縣地政所規定必須於建築工程中持民國 82、83 年合法核發建築令文件辦理變更地目為建地目使用(民國 85 年 4、5 月間)，後來都市計畫於民國 85 年元月 20 日發布實施，不得侵害其原有土地可建築之權益。</p> <p>3. 陳情人上列所有建地目土地或類似現行法定空地編為雜地目土地，政府稅捐機關課稅皆以建地標準課稅，陳情人也依建地稅繳納數十年至今，理應納建地稅當然應可依建地建蔽率、容積率使用強度使用，始符合公平正義原則。</p> <p>4. 金門是戰地戒嚴因素，解嚴後倉卒實施建築管理規則制定及都市計畫法，造成法令上許多的不夠周延、青黃不接或衝</p>			
--	--	---	--	--	--

		突，理應給予縣民依申請建築保障。況且台灣實施建築管理規定後，也有許多案例也制定給予建築執照延長之辦法，目的也是保障民眾建築權利。(例 88 年容積率施行建照可多次延期)			
10	交通旅遊局	為辦理金門地區既有軍事設施活化再利用需求。	建請將對本縣既有軍事設施管制規定修訂為「本計畫區內經軍方釋出之既有軍事設施，另有相關再利用計畫，經本府核定者，依核定計畫辦理，不受本要點之限制。」。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 所提建議酌予採納。 2. 考量目前本縣辦理既有軍事設施活化再利用，均由各目的事業主管單位陳報活化再利用計畫，再由本府核定，並無訂定相關自治條例，為使作業流程與法令相符，爰調整條文內容。 	「變更金門特定區計畫(土地使用分區管制要點第二次專案通盤檢討)案」公開展覽逾期陳情意見。
11	金門縣環境保護局	為推動社區於住宅區(含自然村)從事資源回收工作。	建請參酌「都市計畫法臺灣省施行細則」第 15 條第 3 項第 7 款中有關住宅區設置資源回收站之規定，納入「金門特定區計畫土地使用分區管制要點」修正時檢討。	<ol style="list-style-type: none"> 1. 所提建議部分採納。 2. 考量「自然村專用區」係為維護傳統閩南建築與自然形成之現有聚落特色，並維持良好生活環境品質而劃設之分區，有關「自然村專用區」設置「資源回收站」規定，不予採納。 3. 另查各鄉、鎮細部計畫有關住宅區管制規定，住 3 	

				可設置「資源回收站」，建議本案維持原管制規定。	
12	國防部軍備局	為配合軍方營區解編作業，仍有營區座落於自然村專用區、農業區及風景區等使用分區。	建請於「金門特定區計畫土地使用分區管制要點」中，對於自然村專用區、農業區及風景區之使用項目增列供國防所需之各種設施規定。	1. 所提建議准予採納。 考量目前軍方逐年檢討營區釋出土地及離島建設條例第9條民眾購回土地權利，擬於自然村、農業區及風景區之使用項目增列供國防所需之各種設施規定。	
13	港務處	1. 本處所轄土地列金湖鎮新頭段78至81-1地號共五筆，土地使用分區除81-1地號部分為機關用地外，其餘皆為農業區。 2. 本處規劃前開土地做貨櫃集散站及改善港區內港埠設施調整配置規劃等業務需要，擬朝因應料羅港緊急救災避難設施疏散使用計畫辦理撥用，惟使用計畫與土地分區不符，建請於使用分區之使用項目增列「貨櫃(棧)集散站、堆置場及其相關附屬設施」以應業務使用需求。	建請於「金門特定區計畫土地使用分區管制要點」中，對於農業區之使用項目增列「貨櫃(棧)集散站、堆置場及其相關附屬設施」以應業務使用需求。	1. 所提建議准予採納。 2. 農業區之使用項目增列「貨櫃(棧)集散站、堆置場及其相關附屬設施」規定。	
14	金門縣商業會	本會數次函送陳述「變更金門特定區計畫(第二次通盤檢討)整體	惠請在未奉核定變更前，放寬行政區暫先准予以商業使用，以帶動四	1. 所提建議酌予採納。 2. 考量本縣目前行政區有二	

		<p>規劃案」將本會會址由行政區變更為商業區，惠請在未奉核定變更前，放寬行政區暫先准予以商業使用，以帶動四周商圈之商機，請查照惠覆</p>	<p>周商圈之商機。</p>	<p>處(華僑之家及商業同業公會)且鄰近金城城區，修正行政區管制規定為「八、行政區以供政府機關、自治團體、人民團體及其他公益上需要之建築物使用為主，並得作為附屬之小型商店、飲食店、辦公廳及 30 間以下之住宿設施使用，但其設置面積不得超過總樓地板面積二分之一以上。」。</p>	
15	建設局都市計畫課	<p>金門特定區計畫之國家公園區為依國家公園法與金門國家公園計畫而劃設之分區，為因應金門國家公園計畫通盤檢討時劃入或劃出國家公園區進行土地變更都市計畫作業銜接呈現無法可供管制的情形，爰此，為利土地使用分區管制及建築管理等相關規定，建議於土地使用分區管制要點增訂條文以解決土地無管制規定之情形。</p>	<p>建議增訂條文：國家公園區依金門國家公園計畫管制，但因金門國家公園計畫調整釋出之土地，在都市計畫變更未完成變更前，依原計畫內容管制之。</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. 所提建議准予採納。 2. 增訂國家公園區管制條文為「國家公園區為突顯金門歷史地位與形象，維護史蹟文化與自然環境，依國家公園法與金門國家公園計畫而劃定之分區，區內建築物及土地使用依金門國家公園計畫管制，但因金門國家公園計畫調整釋出之土地，在都市計畫變更未完成變更前，依原國家公園計畫內容管制之。」 	

16	建設局都市計畫課	<p>1. 依都市計畫法第 22 條及第 23 條規定，有關「土地使用分區管制」規定事項，屬於細部計畫之範疇得由該管直轄市、縣（市）政府核定實施，本府爰依前開規定，配合主細計畫分離原則，修正「變更金門特定區計畫(土地使用分區管制要點第二次專案通盤檢討)案」內容，變更主細計畫位階，土地使用分區管制要點規定事項及檢討變更內容納入本府本次擬定之細部計畫辦理。</p> <p>2. 「變更金門特定區計畫(土地使用分區管制要點第二次專案通盤檢討)案」業經內政部都委會 101 年 9 月 7 日審議通過。</p> <p>3. 為回歸全縣之統一性規定，擬依『都市計畫法台灣省施行細則』相關分區管制規定予以參酌後，納入本次計畫分別訂定。</p>	<p>建議將擬定條文第 2 點規定修正為「2. 本計畫區內之土地使用管制，應依本計畫書及各鄉、鎮細部計畫書規定辦理。」，另有關『都市計畫法台灣省施行細則』相關分區管制規定，予以參酌後納入擬定計畫分別訂定。</p>	<p>1. 所提建議准予採納。</p> <p>2. 案將擬定條文第 2 點規定修正為「二、本計畫區內之土地使用管制，應依本要點及各細部計畫規定辦理。」，另有關『都市計畫法台灣省施行細則』相關分區管制規定，予以參酌後納入本次計畫書分別訂定。</p>	
----	----------	--	--	---	--

附件 1

「金門縣都市計畫委員會第 58 次委員會」會議紀錄

- 一、時間：中華民國 101 年 12 月 25 日（星期二）下午 2 時
- 二、地點：本府第一會議室
- 三、主席：李兼主任委員沃士
- 四、出席委員：詳如簽到簿。記錄：林信穎
- 五、列席單位及人員：詳如簽到簿。
- 六、主席致詞：略。
- 七、提會審議案件
 - 第 1 案：金門工商休閒園區 BOT 案第二期開發方案提會討論案。
- 八、臨時動議案件
 - 第 1 案：變更金門特定區計畫(配合金門大橋新建工程)、擬定金門特定區(金寧地區)(配合金門大橋新建工程)細部計畫、擬定金門特定區(烈嶼地區)(配合金門大橋新建工程)細部計畫
 - 第 2 案：擬定金門特定區細部計畫(土地使用分區管制要點)
- 九、散會：下午 5 時 30 分

第 2 案：擬定金門特定區細部計畫(土地使用分區管制要點)

決議：

本案准照本會專案小組決議及提案單位修正後之方案通過，請提案單位依程序公告實施。
